

《住宅专项维修资金管理信息  
系统技术标准》  
CJJ/T 258 - 2017  
局部修订条文

- 说明：1. 本标准条文下划线部分为修改的内容，方框标记的文字为删除的原内容，无标记的文字为原内容。
2. 本次修订的条文应与《住宅专项维修资金管理信息系统技术标准》CJJ/T 258 - 2017 中其他条文一并实施。

住房城乡建设部信息公开

浏览专用

# 局部修订说明

本标准此次局部修订工作是根据住房和城乡建设部《关于印发〈2022年工程建设规范标准编制及相关工作计划〉的通知》（建标函〔2022〕21号）的要求，由成都市住房和城乡建设局会同有关单位共同完成。

本次局部修订的主要技术内容包括：

1. 增加了“补建、资金转入”术语；修订了“幢、分户、建筑面积、交存主体、参与机构、其他机构、代管账户、业主大会账户、自管阶段、列支范围和资金收益”术语的定义内容；

2. 将住宅专项维修资金管理信息系统建设细分为业务系统和监管系统，增加了监管系统的内容概述；完善了各子系统名称；

3. 增加了共用部位及共用设施设备维修、保养和巡检信息采集功能；

4. 增加了对隐私数据的管理要求；

5. 明确在住宅专项维修资金交存环节进行时点控制与业务联动；增加了电子票据功能要求；

6. 增加了利用住宅专项维修资金购买共用部位及共用设施设备商业保险、资金变动时的实时信息推送功能要求；

7. 增加了多渠道的公共服务能力要求、意见反馈功能；

8. 完善了档案管理相关条款内容，明确了住宅专项维修资金业务电子档案管理功能，增加了纸质要件扫描后的电子文件管理功能；

9. 完善了住宅专项维修资金管理信息系统与其他相关信息系统的数据共享描述；

10. 增加了政务云部署要求；

11. 增加了系统用户身份多种鉴别要求；

12. 增加了监管系统、监管系统-数据采集子系统、监管系统-监测处理子系统、监管系统-决策支持子系统、附录 A 系统架构示意图 5 个章节内容。

本标准中下划线部分为修改的内容。

本次局部修订的起草单位、起草人员和审查人员：

起草单位：成都市住房和城乡建设局

中国物业管理协会

上海市物业管理事务中心

天津市住房保障服务中心

深圳市物业专项维修资金管理中心

广州市房屋安全管理所

成都市物业事务服务中心

武汉市物业管理事务指导中心

南京市物业服务指导中心

长春市物业管理服务中心

乌鲁木齐市房屋专项维修资金管理中心

成都鹏业软件股份有限公司

起草人员：朱文奇 陈勇 卢苇 刘寅坤

熊健 沈伟 徐建福 李南

梁彪 彭晖 牟媛 张俊梅

谢吾德 邵山 周小青 浦晓天

李濮 陈勇力 袁卫华 张冬晓

朱江 龙克虎 邢民 王碚

翟振华 李哲 何璨 苏虹

黎栩杞 彭泰宗 肖玉兵 张鹏

肖永华 庞宁 徐明胜 蒋其明

刘鲡君 徐鹏

审查人员：王静 马浩元 方宏 陈向东

田飞 任春歌 米文忠

# 目 次

4	<u>业务系统-基础数据管理子系统</u> .....	8
5	<u>业务系统-资金交存管理子系统</u> .....	11
6	<u>业务系统-资金使用管理子系统</u> .....	14
7	<u>业务系统-综合收益管理子系统</u> .....	16
8	<u>业务系统-资金核算管理子系统</u> .....	18
9	<u>业务系统-统计分析与报表子系统</u> .....	19
10	<u>预警子系统</u> .....	20
10.1	<u>一般规定</u> .....	20
10.2	<u>功能要求</u> .....	20
11	<u>业务系统-公共服务子系统</u> .....	22
12	<u>业务系统-档案管理子系统</u> .....	24
14	<u>系统安全</u> .....	27
14.2	<u>运行安全</u> .....	27
16	<u>监管系统</u> .....	31
16.1	<u>一般规定</u> .....	31
16.2	<u>国家级监管系统</u> .....	31
16.3	<u>省级监管系统</u> .....	31
16.4	<u>市级监管系统</u> .....	32
17	<u>监管系统-数据采集子系统</u> .....	33
17.1	<u>一般规定</u> .....	33
17.2	<u>功能要求</u> .....	33
18	<u>监管系统-监测处理子系统</u> .....	35
18.1	<u>一般规定</u> .....	35

18.2 功能要求 .....	35
19 监管系统-决策支持子系统 .....	37
19.1 一般规定 .....	37
19.2 功能要求 .....	37
附录 A 系统架构示意图 .....	39
本规范标准用词说明 .....	41

# Contents

4	<u>Business System</u> -Essential Data Management	
	Subsystem .....	8
5	<u>Business System</u> -Funds Deposit Management	
	Subsystem .....	11
6	<u>Business System</u> -Funds Utilizing Management	
	Subsystem .....	14
7	<u>Business System</u> -Comprehensive Returns Management	
	Subsystem .....	16
	7.2 <u>Functional Requirements</u> .....	16
8	<u>Business System</u> -Funds Accounting Management	
	Subsystem .....	18
9	<u>Business System</u> -Statistical Analysis and Report	
	Subsystem .....	19
10	<u>Warning Subsystem</u> .....	20
	10.1 <u>General Requirements</u> .....	20
	10.2 <u>Functional Requirements</u> .....	20
11	<u>Business System</u> -Public Service Subsystem .....	22
12	<u>Business System</u> -Archives Management Subsystem .....	24
14	System Security .....	27
	14.2 <u>Operation Security</u> .....	27
16	<u>Regulatory System</u> .....	31
	16.1 <u>General Requirements</u> .....	31
	16.2 <u>National Regulatory System</u> .....	31

16.3	<u>Provincial Regulatory System</u>	31
16.4	<u>Municipal Regulatory System</u>	32
17	<u>Regulatory System-Data Acquisition Subsystem</u>	33
17.1	<u>General Requirements</u>	33
17.2	<u>Functional Requirements</u>	33
18	<u>Regulatory System-Monitoring and Processing Subsystem</u>	35
18.1	<u>General Requirements</u>	35
18.2	<u>Functional Requirements</u>	35
19	<u>Regulatory System-Decision Support Subsystem</u>	37
19.1	<u>General Requirements</u>	37
19.2	<u>Functional Requirements</u>	37
	<u>Appendix A: System Architecture Diagram</u>	39
	<u>Explanation of Wording in This Code Standard</u>	41

# 1 总 则

1.0.1 为规范住宅专项维修资金管理信息化建设，实现住宅专项维修资金管理信息系统的整合与数据共享，提高住宅专项维修资金的监督管理水平，制定本规范标准。

1.0.2 本规范标准适用于住宅专项维修资金管理信息系统的建设、验收和运维。

1.0.3 住宅专项维修资金管理信息系统的建设、验收和运维，除应符合本规范标准外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

## 2 术 语

### 2.0.1 住宅专项维修资金 special housing maintenance funds

专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。本标准简称维修资金。

### 2.0.2 住宅专项维修资金管理信息系统 management information system for special housing maintenance funds

基于计算机和网络技术，对住宅专项维修资金相关数据进行采集、管理、统计和分析，实现维修资金业务及监管全过程管理的集成化管理信息系统。本标准简称系统。

### 2.0.3 物业区域 area of real estate

根据建设用地规划许可证确定的红线图范围，结合物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素划定的物业管理区域。

### 2.0.4 楼幢 single building

物业区域内的自然幢或逻辑幢一座独立的、包括不同结构和不同层次的房屋。

### 2.0.5 房屋分户 apartment

住宅幢内具有连续空间及边界的、具有独立户号的、可独立登记的结构单元。

### 2.0.6 建筑面积 covered area

住宅建筑外墙(柱)勒脚以上各层的外围水平面测定的各层平面投影面积。

#### 2.0.10 交存主体 deposit body

交存维修资金的业体，一般包括买受人、(含开发)建设单位和公有住房售房单位。

#### 2.0.11 参与机构 involved organizations

参与维修资金管理业务，在系统中登记信息并获取系统使用权限的机构，包括开发)建设单位、公有住房售房单位、物业服务企业、业主委员会和审价机构等。

#### 2.0.12 其他机构 other organizations

维修资金管理业务涉及的其他参与系统运行的机构，包括勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位和招标代理单位和会计师事务所等。

#### 2.0.13 代管账户 hosted account

由物业所在地直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门在专户管理银行开设的维修资金(账)专户。

#### 2.0.14 业主大会账户 owner congress account

由业主大会成立后，由业主委员会按规定在专户管理银行开立的维修资金(账)专户。

#### 2.0.16 自管阶段 self-management phase

业主委员)大会依法申请将由主管部门代管的维修资金划入业主大会账户进行自主管理，并接受主管部门指导、监督的阶段。

#### 2.0.17 列支范围 contributory scope

在维修资金使用中需要参与分摊的房屋范围。

#### 2.0.18 资金收益 funds returns

维修资金的存储利息、和利用维修资金购买国债等产生的增值收益。

**2.0.19 经营收益** operate returns

物业区域内的经营性收益，包括广告收益、公共停车位收益及共用设施设备报废回收的残值等。

**2.0.20 综合收益** comprehensive returns

资金收益与经营收益的总称。

**2.0.21 权属数据** ownership data

宗地、幢及户的权利特征的数据。

**2.0.22 补建** supplement special housing maintenance funds

对未建立维修资金的住宅、公有住房，将维修资金交存至开立的维修资金专户。

**2.0.23 资金转入** transfer to the special housing maintenance funds

将利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营的业主所得收益和住宅共用设施设备报废后回收的残值转入维修资金专户。

## 3 基本规定

**3.0.1** 系统应包括住宅专项维修资金业务系统（以下简称业务系统）和住宅专项维修资金监管系统（以下简称监管系统）。

住宅专项维修资金管理信息系统（以下简称“系统”）业务系统应包括基础数据管理子系统、资金交存管理子系统、资金使用管理子系统、综合收益管理子系统、资金核算管理子系统、统计分析与报表子系统、公共服务子系统和档案管理子系统，宜包括资金核算管理子系统、预警子系统、档案管理子系统。监管系统应包括数据采集子系统、监测处理子系统和决策支持子系统。可根据需要扩展其他子系统。

**3.0.2** 业务系统功能应符合下列规定：

1 基础数据管理子系统应具备对房屋住宅数据、共用部位及共用设施设备数据、参与机构数据信息、支撑数据的采集及维护功能。

2 资金交存管理子系统应具备维修资金交款、退款和凭证票据管理的功能。

3 资金使用管理子系统应具备对维修资金使用项目的过程管理及资金管理的功能。

4 综合收益管理子系统应具备对维修资金进行利息记录、增值管理以及对经营收益交存和分摊的功能。

5 资金核算管理子系统应具备在符合《住宅专项维修资金会计核算办法》国家现行财务管理法规基础上规定的维修资金

核算功能。

6 统计分析与报表子系统应具备对维修资金数据进行统计分析、报表生成、数据生成和数据发布的功能。

7 预警子系统应具备指标设置、预警规则管理、预警提示、预警处理等功能。

8 公共服务子系统应具备信息发布、信息公示、信息查询、租业务申报等功能。

9 档案管理子系统应具备对数字档案、实体影像档案电子档案的管理及查询等功能。

**3.0.2A** 监管系统应分为国家级、省级和市级三级，功能应符合下列规定：

1 数据采集子系统应具备从业务系统采集数据和逐级数据汇聚的功能。

2 监测处理子系统应具备对维修资金业务办理全过程的规范性、合法性、时效性等方面进行监测、预警和处理的功能。

3 决策支持子系统应具备从多种维度对维修资金管理过程中产生的数据进行汇总统计和主题分析的功能。

**3.0.3** 业务系统管理的数据应包括房屋住宅数据、共用部位及共用设施设备数据、机构数据、账务数据、业务数据、核算数据、预警数据、统计数据、档案数据、发布数据和支撑数据，监管系统管理的数据应包括预警数据。系统管理的数据应符合现行行业标准《住宅专项维修资金管理基础信息数据标准》CJJ/T 257 及国家现行相关标准的规定。

**3.0.4** 系统应内外网物理隔离。公共服务子系统应在外网运行，其他子系统应在内网运行。

**3.0.5** 系统在与银行、权属登记等关联业务系统集成时，应

在内网进行集成。

**3.0.6** 业务系统宜支持条码或二维码技术，整合线上线下业务。

**3.0.7** 监管系统宜将维修资金交存<sup>□</sup>及<sup>□</sup>、使用和增值情况等数据结合<sup>□</sup>物业服务、物业相关<sup>□</sup>地理信息系统应用进行展示。

**3.0.8** 业务系统架构示意图见附录 A 第 A.0.1 条。监管系统架构示意图见附录 A 第 A.0.2 条~A.0.4 条。

住房城乡建设部信息中心  
浏览专用

## 4 业务系统-基础数据管理子系统

### 4.1 一般规定

4.1.1 基础数据管理子系统应支持多渠道采集和维护房屋住宅数据、共用部位及共用设施设备数据、机构数据等和支撑数据。

4.1.2 基础数据管理子系统应对基础数据的变更及变更过程做日志记录。

### 4.2 功能要求

4.2.1 房屋住宅数据管理应符合下列规定：

1 房屋住宅数据采集应具备物业管理区域、楼幢、单元、和分户、业主数据采集的功能，宜具备业主数据采集功能。

2 房屋住宅数据补充应具备对现有物业管理区域、楼幢、单元下的楼幢、单元和分户、业主数据补充的功能，宜具备业主数据补充功能。

3 房屋住宅数据变更应具备对现有物业管理区域、楼幢、单元、和分户、业主数据变更的功能，宜具备业主数据变更功能。

4 房屋住宅分割合并应具备对现有物业管理区域、楼幢、单元、分户数据分割和合并的功能。

5 房屋住宅灭失应具备对现有物业管理区域、楼幢、单元、和分户灭失的功能。

4.2.2 共用部位及共用设施设备管理应符合下列规定：

1 分类目录管理应具备对共用部位及共用设施设备进行多级分类的分类目录数据的、多类别建立和维护目录的功能。

2 共用部位及共用设施设备数据管理应具备对共用部位及共用设施设备基础信息的多渠道采集、变更及注销功能。

3 共用部位及共用设施设备数据管理宜具备对共用部位及共用设施设备维修、保养和巡检信息采集功能。

4.2.3 参与机构信息管理应具备开发建设单位、公有住房售房单位、物业服务企业、业主委员会和审价单位机构等机构信息的采集、变更和注销功能。

4.2.4 其他支撑数据管理应具备专户管理银行信息的增加、变更和删除功能。

4.2.5 基础数据管理子系统应符合下列规定：

1 其他机构信息管理宜具备对勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、和招标代理单位、居民委员会和会计师事务所等单位机构信息的记录、变更和注销功能。

2 行政区域信息管理宜具备对行政区域信息的增加、变更、删除功能。

4.2.5A 行政区划信息管理宜具备对行政区划信息的增加、变更和删除功能。

### 4.3 数据要求

4.3.1 基础数据管理子系统的数据库应包括房屋数据、共用部位及共用设施设备数据、机构数据、支撑数据等。

4.3.2 物业管理区域数据宜与所在城市的物业管理数据保持一致；楼栋、单元、分户和业主信息、建筑面积等楼盘数据宜与所在城市的房屋测绘权属数据、房地产市场基础信息数据、不动产登记数据保持一致，实现同步更新。

4.3.2A 隐私数据在存储和应用时应做加密处理。

4.3.3 共用部位及共用设施设备数据应包含分类目录、特征档案数据，宜包括保养记录和维修记录。特征档案数据应包含名称、类型、型号、生产日期、质保期、位置和受益分户摊范围等数据。

## 5 业务系统-资金交存管理子系统

### 5.1 一般规定

5.1.1 资金交存管理子系统应满足具备各交存主体在规定交存时点，按核定的金额进行交款的功能，并可对已交存的维修资金进行退款。

5.1.2 资金交存管理子系统应具备首次交款、续交、补建、续筹和资金转入等补交款功能。

5.1.2A 资金交存管理子系统应具备对已交存的维修资金进行退款的功能。

5.1.2B 资金交存管理子系统应具备票据管理的功能。

5.1.2C 资金交存管理子系统宜具备在房屋交易（商品房销售、公有住房出售）和房屋交付等环节查验资金交存情况的功能。

5.1.3 资金交存管理子系统的数据库应包括交款通知单、退款通知单、交款凭证、退款凭证、账户明细以及业务办理过程数据等。

### 5.2 功能要求

5.2.1 资金交存管理应符合下列规定：

1 资金核定应具备根据规定自动核定交存主体应交存金额的功能。

2 交款应具备对交存主体首次交款、续交、补建和资金转入的管理功能，应实现单户或和批量的交存方式，根据

需要与房地产市场信息系统等进行业务联动。宜实现建设单位代为足额交存维修资金的功能，宜实现交存主体自主、快捷交款功能。

3 补交款应具备续交或补齐交款的功能，补交款信息应含

预设分类的补交原因。

4 凭证打印应具备符合票据管理要求的交款凭证和退款凭证打印的功能。

5 退款应具备对已交存的维修资金进行退款的功能，退款信息应包含预设分类的退款原因。

6 查询接口应具备预留接口以供查询。

5.2.2 在使用维修资金专用票据时，票据管理宜具备维修资金交款的电子票据开具、下载管理的功能。票据管理，宜应符合下列规定：

1 票据入库应宜具备维修资金新票据入库登记的功能。

2 票据领用应宜具备维修资金票据领用登记的功能。

3 票据核销应宜具备维修资金票据使用后核销的功能，核销应包含正常使用、作废等多种核销形式。

4 票据台账查询应宜具备维修资金票据的全生命周期管理台账及相应查询、核对的功能。

5.2.3 阶段转换应具备将物业管理区域的维修资金在代管阶段和自管阶段进行相互转换的功能。

5.2.4 过户资金交存管理子系统应具备业主分户权属变更后的维修资金过户信息变更及补齐交款的功能。

5.2.5 资金交存管理子系统应为资金使用管理子系统、综合收

益管理子系统、资金核算管理子系统、统计分析与报表子系统、

预警子系统、公共服务子系统、档案管理其他子系统提供资金

交存数据支撑。

住房和城乡建设部信息公开  
浏览专用

## 6 业务系统资金使用管理子系统

### 6.1 一般规定

6.1.2 资金使用管理子系统应能访问基础数据管理子系统，应能验证共用部位及共用设施设备数据的有效性。

6.1.2A 资金使用管理子系统应具备使用维修资金购买共用部位及共用设施设备商业保险的功能。

6.1.3 资金使用管理子系统的数据应包括项目基本情况、施工方案、施工合同、施工单位信息、列支范围、项目预算、审价结果、投票结果、项目验收及结算材料、项目结项报告、监理报告、资金拨付通知单、资金退回通知单、银行收付凭证及其他业务数据。

### 6.2 功能要求

6.2.2 使用分摊应具备按建筑面积、房屋分户和自定义等多种分摊方式在列支范围内分摊资金的功能。

6.2.3 公示应具备对项目申请材料、列支范围、和分摊金额进行公示，记录业主表决意见和公示结果的功能。

6.2.4 资金拨付应具备一次或和多次资金拨付的功能。

6.2.4A 信息推送宜具备实时向业主推送资金变动等相关信息的功能。

6.2.9 第三方审价应具备在使用过程中，由第三方审价机构接收审价项目信息并录入审价结果的功能。

6.2.10 表决宜具备支持业主多种投票方式的表决的、计票和

统计功能。

**6.2.10A** 资金使用管理子系统宜根据维修资金使用项目金额设置项目监理等环节，宜具备由相关单位接收监理项目信息并上传相关报告的功能。

**6.2.11** 资金使用管理子系统应为资金核算管理子系统、统计分析  
与报表管理子系统、预警子系统、公共服务子系统、档案管理  
其他子系统提供数据支撑。

住房城乡 建设部信息 浏览专用

## 7 业务系统-综合收益管理子系统

### 7.1 一般规定

7.1.1 综合收益管理子系统应依据维修资金管理政策，对维修资金进行利息记录、增值管理，对不同来源的收益进行管理和分配。

7.1.2 综合收益管理子系统的数据应包括本金、增值银行、增值方式、增值期限、收益率、资金收益、增值银行、增值相关凭证和银行进出账信息、经营收益交款通知单等。

7.1.3 综合收益管理子系统应为统计分析与报表子系统提供资金收益及经营收益的数据。

### 7.2 功能要求

7.2.1 综合收益管理子系统应符合下列规定：

1 利息记录应具备接收并记录银行对维修资金账户（代管账户、业主大会账户）结息信息的功能。

2 资金增值应具备资金管理主体按银行定期存款、购买国债等方式发起增值、提前兑付、到期管理的功能。

3 资金返还应具备对本金和资金收益返还的功能。

4 收益分摊应具备按规则对资金收益进行分摊的功能。

5 经营收益交款应具备将经营收益补充维修资金的功能。

7.2.1A 资金增值应具备资金管理方（代管阶段为主管部门），

自管阶段为业主委员会)按银行定期存款、购买国债等方式发起增值、提前兑付和到期管理的功能。

**7.2.1B** 资金返还应具备对本金和资金收益返还的功能。

**7.2.1C** 收益分摊应具备按规则对资金收益进行分摊的功能。

**7.2.2** 综合收益管理子系统应为资金核算管理其他子系统提供增值相关凭证、银行进出账信息和资金收益及经营收益相关数据等支撑。

住房和城乡建设部信息中心  
浏览专用

## 8 业务系统资金核算管理子系统

### 8.1 一般规定

8.1.1 资金核算管理子系统应符合《住宅专项维修资金会计核算办法》的规定，并应在符合国家财务会计管理法规的基础上采用银行资金数据和业务资金数据相互验证的方式，确保核算结果的正确性。

### 8.2 功能要求

8.2.3 账簿管理应具备对日志记账、明细账、和总账等账簿进行查看和按规范账簿格式打印的功能，并应实现对各类账簿的电子表格导出的功能。

8.2.4 账务报表应具备按相关法规及管理要求生成包括资产负债表、收支表及净资产变动表的财务报表的功能，并应能支持打印。

8.2.6 资金核算管理子系统应为统计分析报表子系统、预警子系统、公共服务子系统等提供数据支撑。

## 9 业务系统-统计分析与报表子系统

### 9.1 一般规定

9.1.1 统计分析与报表子系统应根据相关部门对数据统计的要求进行统计分析并生成报表，并能支持自定义条件进行统计分析。

### 9.2 功能要求

9.2.2 报表模板管理应符合下列规定：

1 模板定义应具备报表模板自定义的功能。

2 动态管理应具备对报表模板的修改、删除等维护的功能。

9.2.3 数据发布应具备向其他部门提供统计数据、报表和对外发布的功能。

9.2.6 统计分析与报表子系统应为预警子系统、公共服务子系统等提供数据支撑。

## 10 预警子系统

### 10.1 一般规定

10.1.1 预警子系统应按管理要求从业务过程、资金到位、资金安全、资金利用率、业务效率等方面进行预警。

10.1.2 预警子系统应能按预警层级对相应预警信息进行处理。

10.1.3 预警子系统的数据库应包括风险预警指标、风险预警规则、触发条件、预警信息、预警处理信息等。

### 10.2 功能要求

10.2.1 指标设置应符合下列规定：

1 应具备对业务过程中需要进行预警的各项指标阈值以及触发条件进行设置的功能。

2 应具备对预警指标进行动态增加、修改、删除等指标管理的功能。

10.2.2 预警规则管理应符合下列规定：

1 动态配置和管理应具备实时增加、修改、删除预警规则的功能。

2 即时预警应具备任意指标触发预警条件的功能，应即时预警。

3 周期性预警应具备按时间周期性产生预警信息的功能。

**10.2.3** 预警提示应具备统一的预警信息显示界面，并应在业务办理过程中即时提示相关的预警信息的功能。

**10.2.4** 预警处理应具备对预警信息处理的功能。

**10.2.5** 预警子系统应具备以手机短信或微信方式推送预警信息的功能。

**10.2.6** 预警子系统应为统计分析管理子系统提供数据支撑。

住房和城乡建设部信息中心  
浏览专用

## 11 业务系统-公共服务子系统

### 11.1 一般规定

11.1.1 公共服务子系统应多渠道实时发布维修资金政策法规、行业动态、业务办事指南、和公示公告等信息。

11.1.2 公共服务子系统应具备多渠道进行信息查询、业务申报、信息查询、意见反馈、政策咨询和处理的功能。

11.1.3 公共服务子系统应具备数据的安全性和隐私保护功能，并保障数据安全。

11.1.4 公共服务子系统的数据应包括政策法规、业务办事指南、和行业动态等信息发布类数据，使用信息、核算数据、和审计报告等信息公示类数据，公众意见及处理、宣传学习资料、和政策咨询等其他数据。

### 11.2 功能要求

11.2.1 信息发布应具备发布维修资金相关政策法规、行业动态、业务办事指南、和公示公告等信息发布的功能。

11.2.2 信息推送宜具备通过电子邮件、短信、和即时通信工具等多种渠道发布信息的功能。

11.2.4 业务申报应具备维修资金业务的信息录入、资料上传、和业务单生成等功能。

11.2.5 信息查询应支持模糊查询、综合查询等方式查询下列信息：

- 1 政策法规、行业动态等公开信息；
- 2 维修资金账户信息、核算数据<sup>[ ]</sup>和审计报告等；
- 3 业务办理进度。

**11.2.5A** 意见反馈应具备支持业主通过多渠道反馈与业务相关的意见和建议的功能。

**11.2.6** 隐私保护应具备<sup>[防止]</sup>在查询过程和结果显示中<sup>[防止]</sup>隐私信息<sup>[ ]</sup>的不当<sup>[ ]</sup>泄露的功能。

**11.2.7** 宣传学习宜具备集中提供政策法规解读、典型案例分析和公众问答等信息的宣传学习功能。

## 12 业务系统-档案管理子系统

### 12.1 一般规定

12.1.1 档案管理子系统应具备对数字档案、实体影像电子档案的管理及查询等功能，应满足档案后期利用和符合建设电子档案管理标准的要求。应符合现行国家标准《电子文件归档与电子档案管理规范》GB/T 18894 的规定。

12.1.2 档案管理子系统应符合现行行业标准《建设电子文件与电子档案管理规范》CJ/T 117 及国家现行相关标准的规定。

12.1.3 档案管理子系统的接收应接收其他子系统业务办理过程中采集产生的电子档案数据。

### 12.2 功能要求

12.2.1 数字电子档案管理应具备数字电子档案的采集、图像处理、分类、编码和归档的功能。电子档案采集应具备对纸质要件扫描形成电子文件的功能。

12.2.2 实体影像档案管理应具备实体档案影像化、摘要信息、图像处理、分类、编码、库位、归档、销毁登记的功能。

12.2.3 电子档案查询应具备按业务分类、物业管理区域、幢和分户等进行对数字及实体影像档案的综合查询的功能，应具备模糊查询等的功能，应具备与业务办理相关的关联一般情况下应支持按业务信息及房屋信息等进行档案查询功能。

**12.2.4** 档案管理子系统的数据应包括档案编码、档案分类、

档案库位、档案目录、档案要件分类等数据。

**12.2.5** 档案管理子系统应具备在业务办理过程中即时查询相关历史电子档案的功能。

住房和城乡建设部信息公开  
浏览专用

## 13 系统数据共享

13.0.1 系统应支持与银行实现代管账户登记、业主大会[自管]账户开户、资金交存、资金使用、利息记录[ ]和增值等[的]数据的交换与共享。

13.0.2 系统[宜]应与银行网银接口进行数据交换与共享。

13.0.3 系统宜与[权属登记]房地产市场信息系统等进行数据交换与共享。

13.0.4 系统[宜]可与主管部门其他相关信息系统[档案管理、公众服务平台、物业地理信息系统应用等系统]实现数据共享。

## 14 系统安全

### 14.1 实体安全

14.1.1 计算机机房建设应符合现行国家标准《计算机场地通用规范》GB/T 2887、《计算机场地安全要求》GB/T 9361、《信息安全技术 信息系统物理安全技术要求》GB/T 21052 和《**电子信息系统机房**数据中心设计规范》GB 50174 的规定。

14.1.2 **信息**系统设备中的应用服务器、数据库服务器、网络设备、存储设备和个人计算机等，应采取防盗、防毁**□**和电源保护等安全保护措施。

14.1.3 系统宜采用政务云平台进行部署。

14.1.4 系统安全应符合现行国家标准《信息安全技术 网络安全等级保护基本要求》GB/T 22239 的规定。

### 14.2 运行安全

14.2.1 应制定系统运行维护管理制度，配备系统管理人员。

14.2.2 系统应跟踪和记录系统状态的变化。

14.2.3 系统应记录故意入侵系统和违反安全要求的行为，并应保存、维护和管理日志，定位、监控和捕捉各种安全事件。

14.2.4 系统应提供备份和恢复系统数据的功能，宜使用多种介质备份和恢复系统数据。应建立容错容灾机制。

14.2.5 系统应提供处理意外事件的应急措施。

14.2.6 内网和外网之间的数据隔离应采用防火墙、网闸等隔

离方式。

### 14.3 信息安全

**14.3.2** 系统应防止非法访问或盗用数据库数据，应防止数据被非法拷贝、篡改、删除和销毁，数据应具有完整性和一致性。

### 14.4 权限管理

**14.4.2A** 系统宜对同一用户采用两种及以上组合的鉴别技术实现用户身份鉴别。

**14.4.3** 系统对用户权限的控制管理应满足岗位调整和人员调动的需求。

**14.4.5** 系统宜具备在关键业务处理时的二次用户身份鉴别功能。

## 15 系统建设、验收和运维

### 15.1 系统建设

15.1.1 系统建设应具有明确的系统功能要求，并应制定可行的业务流程规范包括需求分析、系统设计、开发测试、试运行。

15.1.2 应建立项目例会制度，在系统建设过程中及时通报系统建设进展，研究解决项目建设过程中出现的问题，组织协调工作。

15.1.3 系统建设应编制完整的开发技术文档，文档编制应符合现行国家标准《计算机软件文档编制规范》GB/T 8567 的相关规定。

15.1.4 应对系统建设进度、质量、项目款等方面进行全过程监理。

### 15.2 系统验收

15.2.1 系统验收应在系统运行成功后进行，宜根据测评结果进行验收。

15.2.2 系统验收应包括初始建库的数据验收和应用系统验收。

15.2.3 在旧有数据需迁移至新系统的情况下，系统验收应包括对已迁移的旧有数据的验收。

15.2.4 对初始建库的数据或迁移的旧有数据验收应符合下列

规定：

1 数据应完整地覆盖真实对象。

2 数据应能够正确地描述真实对象。

3 数据应采用统一的数据标准。

15.2.5 系统验收应包括功能验收、性能验收以及开发技术文档验收等。

### 15.3 系统运维

15.3.1 应制定系统运行与维护制度，应配备系统管理人员，应定期对系统运行状况进行检查。系统运维应建立完善的管理制度。

15.3.2 应建立数据库备份系统，应制定数据备份策略。宜对数据库数据进行异地备份。系统运维宜建立运行监控体系。

15.3.3 应制定系统运行应急预案，并应定期组织演练。应急预案应能保证系统出现异常后 8h 内恢复运行。系统数据管理应有明确的数据备份策略、完善的数据库备份系统。

15.3.4 系统应具备健全的容灾备份机制。

15.3.5 应制定应急预案，并定期演练。

## 16 监管系统

### 16.1 一般规定

- 16.1.1 监管系统应分为国家级、省级和市级三级。
- 16.1.2 监管系统应包括数据采集、监测处理和决策支持子系统。
- 16.1.3 监管系统数据应符合现行行业标准《住宅专项维修资金管理基础信息数据标准》CJJ/T 257 的规定。
- 16.1.4 各级监管系统宜通过国家电子政务外网实现互联互通、数据交换。

### 16.2 国家级监管系统

- 16.2.1 国家级监管系统应与各省级、市级监管系统互联互通，实现数据汇聚。
- 16.2.2 国家级监管系统架构示意图见附录 A 第 A.0.2 条。
- 16.2.3 数据层级应包括各省、市和县。
- 16.2.4 各分析主题应具备按省、市进行横向纵向对比分析的功能。
- 16.2.5 国家级监管系统应具备数据采集、监测处理和决策支持的功能。

### 16.3 省级监管系统

- 16.3.1 省级监管系统应与各市级监管系统互联互通，实现数据汇聚。
- 16.3.2 省级监管系统架构示意图见附录 A 第 A.0.3 条。
- 16.3.3 数据层级应包括各市、县。

16.3.4 各分析主题应具备按市、县横向纵向对比分析的功能。

16.3.5 省级监管系统应获取市级监管系统相关数据，并向国家级监管系统推送。

16.3.6 省级监管系统应具备数据采集、监测处理和决策支持的功能。

#### 16.4 市级监管系统

16.4.1 市级监管系统应具备市级管理、县级经办的两级统一监管功能。

16.4.2 市级监管系统应汇聚各县数据。

16.4.3 市级监管系统架构示意图见附录 A 第 A.0.4 条。

16.4.4 数据层级应包括各县、街道、物业管理区域、幢、单元和分户。

16.4.5 各分析主题应具备按县、街道和物业管理区域进行横向纵向对比分析的功能。

16.4.6 市级监管系统宜与业务系统一体化建设。

16.4.7 市级监管系统应获取各县业务系统的相关数据，并向省级监管系统推送。

16.4.8 市级监管系统应具备业务指导、监督检查、数据采集、监测处理和决策支持的功能。

## 17 监管系统-数据采集子系统

### 17.1 一般规定

17.1.1 数据采集子系统应具备从业务系统采集数据的功能，采集的数据应满足业务监管和决策支持的需要。

17.1.2 数据采集子系统应具备对采集的数据进行清洗、校验的功能。

17.1.3 数据采集子系统应满足按时采集完整、准确数据的要求。

### 17.2 功能要求

17.2.1 数据采集应通过数据交换接口实现，并应符合下列规定：

1 采集的数据应包括现行行业标准《住宅专项维修资金管理基础信息数据标准》CJJ/T 257 中规定的住宅数据、共用部位及共用设施设备数据、机构数据、账务数据、业务数据、核算数据和统计数据。

2 各类数据的采集频率和周期应根据业务监管和决策支持的要求分别确定。

3 数据交换接口应支持访问授权、加密传输等安全措施，保证数据传输的安全。

17.2.2 数据清洗应对采集的数据进行清洗和整理，并应符合下列规定：

1 对标识类、编码类数据项应进行唯一性处理，避免重复。

2 对具有取值范围的枚举类数据项应按现行行业标准《住宅专项维修资金管理基础信息数据标准》CJJ/T 257 的规定进行

转换。

**3** 对表达金额、面积等数值类型的数据项应按现行行业标准《住宅专项维修资金管理基础信息数据标准》CJJ/T 257 规定的单位进行一致性转换。

**17.2.3** 数据校验功能应具备按现行行业标准《住宅专项维修资金管理基础信息数据标准》CJJ/T 257 的规定进行数据逻辑关系校验和数据质量校验的能力。

**17.2.4** 数据采集子系统采集的数据应存放于独立的数据库中，不应与业务系统混用。

## 18 监管系统-监测处理子系统

### 18.1 一般规定

18.1.1 监测处理子系统应对维修资金管理的业务、流程、资金和数据进行监测。

18.1.2 监测处理子系统应构建预警数据模型，应具备发现问题、及时提醒和按预警层级对相应预警信息进行处理等功能。

### 18.2 功能要求

18.2.1 预警指标设置应符合下列规定：

1 应具备对业务过程中需要进行预警的各项指标阈值以及触发条件进行设置的功能。

2 应具备对预警指标进行动态增加、修改和删除等指标管理的功能。

18.2.2 预警规则管理应符合下列规定：

1 动态配置和管理应具备实时增加、修改和删除预警规则的功能。

2 及时预警应具备任意指标触发预警条件的功能，应及时预警。

3 周期性预警应具备按时间周期产生预警信息的功能。

18.2.3 预警提示应具备统一的预警信息显示界面，并应具备在业务办理过程中及时提示相关预警信息的功能。

18.2.4 预警信息推送应具备向移动端推送预警信息的功能。

18.2.5 预警处理应具备对预警信息处理的功能，并应支持对预警信息处理流程的配置。

18.2.6 监测处理子系统宜具备通过移动端查看维修资金管理数据、预警数据和指标分析数据的功能。

## 19 监管系统-决策支持子系统

### 19.1 一般规定

19.1.1 决策支持子系统应对维修资金管理过程中产生的数据进行汇总统计。

19.1.2 决策支持子系统应从资金交存、资金使用、资金增值和行政效能等方面形成分析主题。

19.1.3 决策支持子系统应设计数据分析模型反映维修资金管理整体情况。

### 19.2 功能要求

19.2.1 数据分析模型应符合下列规定：

1 应按照国家级、省级和市级形成纵向分析模型。

2 应按照资金交存、资金使用、资金增值和行政效能等方面形成横向分析模型。

19.2.2 资金交存分析主题应从资金保障能力的角度，从应交、已交和交存率等多维度进行分析。

19.2.3 资金使用分析主题应从资金使用安全、使用金额、维修项目分类、维修项目规模和维修对象等多维度进行分析。

19.2.4 资金增值分析主题应从增值类型、资金增值收益等多维度进行分析。

19.2.5 行政效能分析主题应从业务量、流程环节和审核时效等多维度进行分析。

19.2.6 各分析主题都应按代管阶段和白管阶段维度进行分析，并进行同比、环比分析。

19.2.7 分析结果应通过图表的方式进行展示，支持数据逐层追溯。

**19.2.8** 决策支持子系统应实现统计报表的生成和打印功能，统计报表应满足个性化定制要求。

**19.2.9** 决策支持子系统应实现自动形成分析报告的功能，并支持分析报告下载和编辑。

**19.2.10** 决策支持子系统宜形成可视化的数据展示界面。

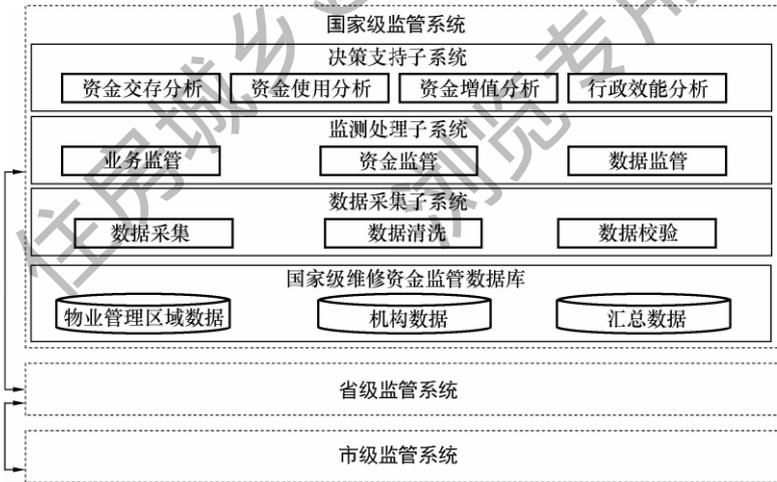
## 附录 A 系统架构示意图

### A.0.1 业务系统架构示意图 A.0.1。



图 A.0.1 业务系统架构示意图

### A.0.2 国家级监管系统架构示意图 A.0.2。



注：汇总数据是按县-市-省的数据层级汇总的共用部位及共用设施设备数据、账务数据、业务数据、核算数据

图 A.0.2 国家级监管系统架构示意图

### A.0.3 省级监管系统架构示意图 A.0.3。



注：汇总数据是按县-市的数据层级汇总的共用部位及共用设施设备数据、账务数据、业务数据、核算数据

图 A.0.3 省级监管系统架构示意图

### A.0.4 市级监管系统架构示意图 A.0.4。

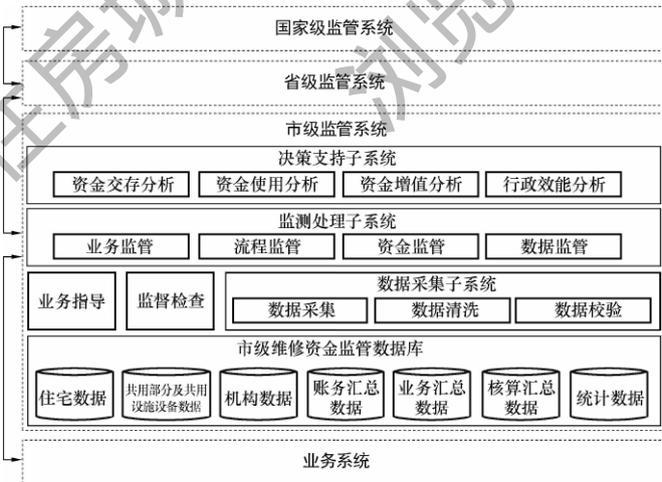


图 A.0.4 市级监管系统架构示意图

## 本规范标准用词说明

1 为便于在执行本规范标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

- 1) 表示很严格，非这样做不可的：  
正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；
- 2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：  
正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；
- 3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先这样做的：  
正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；
- 4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

## 引用标准名录

- 1 《电子信息系统机房设计规范》 《数据中心设计规范》  
GB 50174
- 2 《计算机场地通用规范》 GB/T 2887
- 3 《计算机软件文档编制规范》 GB/T 8567
- 4 《计算机场地安全要求》 GB/T 9361
- 5 《电子文件归档与电子档案管理规范》 GB/T 18894
- 6 《信息安全技术 信息系统物理安全技术要求》 GB/  
T 21052
- 7 《信息安全技术 网络安全等级保护基本要求》 GB/  
T 22239
- 8 《建设电子文件与电子档案管理规范》 CJJ/T 117
- 9 《住宅专项维修资金管理基础信息数据标准》 CJJ/T 257